

BEELDKWALITEITSEISEN

T.B.V. KAVEL AAN DE VERLENGDE JOAN MUYSKENWEG

24 januari 2019

INLEIDING

Ten zuiden van Amsterdam, ingekaderd door de A2, A9 en A10, in de gemeente Ouder Amstel staat een grootschalige ontwikkeling voor ogen; De Nieuwe Kern. Dit wordt een nieuw woon- en werkgebied waar ruimte is voor wonen, kantoren, bedrijven en sport. In het noordelijke gedeelte van dit plangebied, grenzend aan het 'Amsterdam Business Park Zuid' (ABPZ), wordt ruimte gemaakt voor bedrijvigheid. Voor een betere ontsluiting van het nieuwe gebied wordt de bestaande Joan Muyskenweg verlengd en aangesloten op de Stationsweg. Het nieuwe stuk weg komt achter een aantal bestaande bedrijven te liggen. Bij de verlenging van de Joan Muyskenweg ontstaat zodoende een drietal kavels tussen die weg, het spoor en de Holterbergweg (S111). Op de middelste en grootste kavel is Post NL een nieuw distributiecentrum aan het realiseren. De kavel ten (noord-) oosten daarvan ligt aan de Holterbergweg. Op de meest westelijk gelegen kavel wilt Verkeersschool Nelen een nieuwe vestiging ontwikkelen. Dit document schetst beknopt de ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden en kansen voor een ontwikkeling op de kavel ten westen van Post NL. Daarnaast worden randvoorwaarden en richtlijnen uitgezet voor onder andere de ontsluiting & zichtbaarheid, een zogenaamd kavelpaspoort, kavelinrichting, architectuur en kleur- en materiaalgebruik. Voor de overzichtelijkheid worden de randvoorwaarden in drie paragrafen behandeld; stedenbouwkundige context, ruimtelijke uitgangspunten, architectuur en kavelinrichting.



Afb. 1 (<https://www.google.com/maps>):

Locatie in plangebied 'De Nieuwe Kern', Ouder Amstel.

STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

Ontsluiting & zichtbaarheid

De Joan Muyskenweg is één van de ontsluitingswegen van het nieuwe woon- en werkgebied. Gebouwen aan deze weg moeten derhalve een hoogwaardige uitstraling krijgen, passend bij De Nieuwe Kern.

Met de nieuwe Joan Muyskenweg wordt de kavel goed aangesloten op de omgeving voor zowel autoverkeer als OV. De Holterbergweg dient als een snelle hoofdontsluitingsweg in Amsterdam-zuid en NS station Duivendrecht is per bus (of lopend/fietsend) snel te bereiken. Met de nieuwe inrichting van de weg wordt ook nadrukkelijk ruimte gegeven aan langzaamverkeer. In het kader van de toekomstige ontwikkelingen in dit gebied, is het uitgangspunt een stedelijke uitstraling. Er wordt dus niet aangesloten op de industriële uitstraling van Post NL, maar op de stedelijke ontwikkeling van ABPZ en De Nieuwe Kern.

De nieuwbouwlocatie wordt ontsloten vanaf de Joan Muyskenweg (die in aanleg is). De inrit ligt in de noordoostpunt van de kavel. Dit stuk van de kavel mag niet worden bebouwd. De zijde van de Joan Muyskenweg wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien als voorzijde. Doordat de kavel in/achter een bocht ligt, zal deze extra in het zicht liggen. Er wordt dan ook extra aandacht gevraagd voor een representatieve uitstraling. Echter zal niet alleen de voorzijde in het zicht liggen; door de ligging aan het spoor, zal ook de achterzijde van het terrein door velen gezien worden. De kavel hoeft aan deze zijde niet als voorkant ontworpen te worden, wel is het van belang dat de zichtbaarheid meegenomen wordt in het ontwerp.



Afb. 2:

Locatie in het rood (gestippeld) omkaderd. De kavel wordt ingesloten door de nieuwe verlengde Joan Muyskenweg (noordzijde), nieuwbouwlocatie Post NL (oostzijde) en het spooratud met watergang aan de zuidzijde. De zijde aan de Joan Muyskenweg wordt gezien als de voorzijde, aan de doorgaande weg. De kavel wordt ontsloten vanaf de noordoostpunt van de kavel.

STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT (2)

- naastliggende bebouwing - Post NL (in aanbouw)



Afb. 3:

Impressie van de nieuwbouw van Post NL, vogelvluchtperspectief gezien vanuit (noord-)oostzijde. Het gebouw kent een strakke vormgeving waarbij er voor de materialisatie vooral voor grijs tinten is gekozen. Het totaal heeft een zakelijke, industriële uitstraling. Het gebouw heeft een alzijdig karakter, maar presenteert zich niet nadrukkelijk naar de Johan Muyskenweg. Bij de ontwikkeling van de verkeersschool dient hier meer rekening mee gehouden te worden in verband met de zichtlocatie in de bocht van de weg.



Afb. 4:

De achterzijde van de kavel ligt in het zicht vanuit het spoor. Er dient dus ook enigzins rekening gehouden te worden met een uitstraling naar die zijde. Dit kan zowel in bouwvorm als in de inrichting van het terrein.

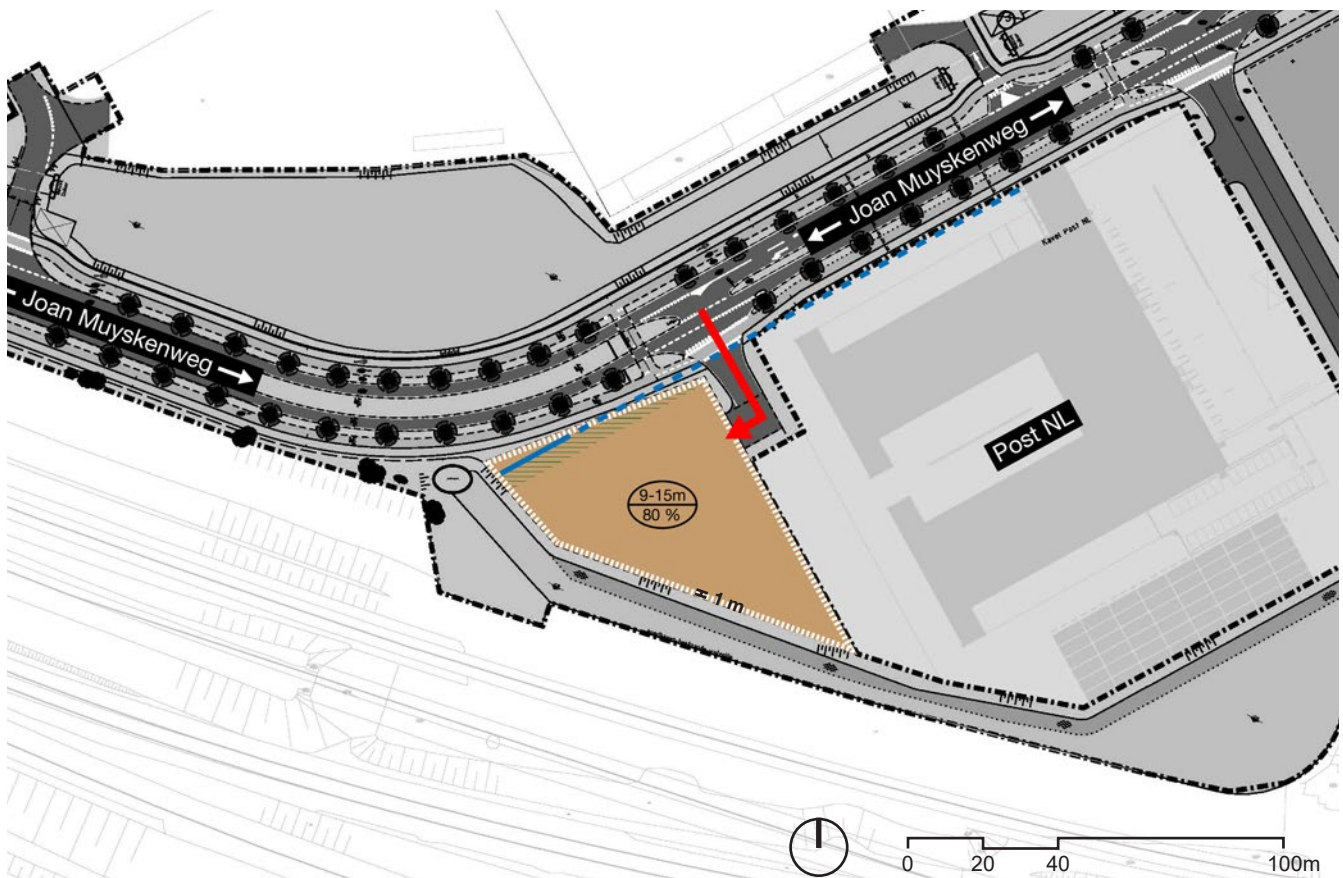
RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

'Kavelpaspoort'

-  Kavel
-  Minimale en maximale bouwhoogte
+ maximaal bebouwingspercentage
-  Rooilijn-zone: De voorgevel van de nieuwbouw ligt bij voorkeur in lijn met het gebouw van PostNL (donkerblauwe lijn), maar maximaal 0,5 meter ervoor en maximaal 4,5 meter er achter. De voorgevel bedraagt minimaal 80 % van de breedte van de kavel.
-  Bebouwing minimaal 1 meter uit erfgrans/talud
-  Entree/ auto-ontsluiting - inritzone niet te bebouwen

VOORGEVELZONE/ROOILIJNEN

De positionering van de kavel, in de bocht en dus in het zicht, vraagt om extra aandacht bij het uitwerken van de voorgevel. Deze dient een representatieve, stedelijke uitstraling te hebben. De bebouwing komt relatief ver voor op de kavel te staan om de weg te begeleiden en sluit aan op de orthogonale verkaveling in ABPZ, waardoor een (driehoekig) voorterrein ontstaat. Een entree voor langzaamverkeer is hier mogelijk. 'Signing' en losstaande vlaggenmasten zijn in deze zone ook toegestaan, zolang zij een integraal deel uitmaken van het ontwerp. Signing dient in het gevelvlak geplaatst te worden en eventuele vlaggenmasten zijn geïntegreerd in een totaalconcept voor de terreininrichting. (Andere) losse objecten zijn hier niet toegestaan (m.u.v. verlichting).



Afb. 5: 'Kavel paspoort'

Ruimtelijke uitgangspunten voor de zuidwestelijke kavel:

- a. De minimale bouwhoogte bedraagt 9 meter (De voorkeur gaat uit naar een minimum van ca. 10 meter, gelijk aan de bouwhoogte van het gebouw van Post NL), de maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter
- b. Maximaal bebouwingspercentage bedraagt 80% van het bouwvlak
 - Bebouwing is geclusterd binnen één (samengestelde) massa. Losse bijgebouwen zijn niet toegestaan.
- c. De voorgevel wordt uitgelijnd met het gebouw van PostNL en staat binnen de rooilijnzone. De gevel staat maximaal 0,5 meter voor de rooilijn van PostNL en maximaal 4,5 meter er achter. De voorgevel bedraagt minimaal 80% van de rooilijn (rooilijn is ca. 54 meter breed, gevel is dus minimaal ca. 43 meter breed) en heeft een representatieve, stedelijke uitstraling.
- d. Aan de zij- en achterkant staat de bebouwing minimaal 1 meter van de perceelgrens en het talud
- e. Auto-ontsluiting vindt plaats aan de oostzijde van de kavel, via een zijstraat van de Joan Muyskenweg
 - Ontsluiting voor langzaam verkeer (voetgangers/fietsers) kan via voorzijde kavel
 - Parkeren gebeurt achter op de kavel, achter het hoofdgebouw
 - Bij de bebouwing dient rekening gehouden te worden met draaicirkels vanaf de inrit van de kavel

ARCHITECTUUR

Oriëntatie, massa & architectonische uitwerking



Afb. 6:

Aansluiten op vormgeving Post NL - een zakelijke, industriële uitstraling. De bebouwing zal echter meer gericht worden op de nieuwe Joan Muyskenweg.

In relatie tot de toekomstige ontwikkelingen van De Nieuwe Kern en ABPZ, wordt er gestreefd naar een stedelijke uitstraling van de bebouwing. Er wordt zodoende in mindere mate aangesloten op de industriële uitstraling van het gebouw van Post NL.

In materiaal en kleurstelling kan er in zekere mate wel worden aangesloten bij Post NL. De minimale bebouwingshoogte bedraagt 9 meter (ten opzichte van maaiveld), de maximale bebouwingshoogte is bepaald op 15 meter.

In tegenstelling tot het gebouw van Post NL, is het streven op deze locatie meer openheid te bereiken. Dit past beter bij de gewenste representatieve uitstraling, als ook de functie die voor ogen staat. Belangrijk is dat bij het ontwerp ook rekening wordt gehouden met de voorzijde van de westelijke gevel die in beeld ligt. De representatieve zone behelst dus ook een stuk westelijke zijgevel. De achterzijde van het gebouw zal vanaf het spoor zichtbaar zijn, daarom vraagt ook deze zijde de nodige aandacht bij de architectonische uitwerking.



Afb. 7+8:

Uitstraling naar de weg (ook de hoek om) + meer openheid.

ARCHITECTUUR (2)

Oriëntatie, massa & architectonische uitwerking

Concreet betekent dit het volgende:

GEVEL JOAN MUYSKENSWEG:

- Het gebouw is naar de Joan Muyskenweg gericht.
De gevel aan de Joan Muyskenweg als voorgevel ontwerpen.
- De voorgevel heeft een hoogwaardige en stedelijke uitstraling, met voldoende gevelopeningen (geen dichte gevel zoals bij Post NL).
- Een kantoorfunctie/showroom wordt aan de kant van de Joan Muyskenweg gepositioneerd.
- De hoofdentree wordt in de gevel benadrukt.
- De architectonische uitwerking is gevarieerd.
- Er is aandacht voor een zorgvuldige detaillering.
- Een bescheiden accent op de noordwest hoek is mogelijk
- Gevel aan de Joan Muyskenweg 'de hoek om' ontwerpen. Met name de westelijke gevel ligt in beeld.

GEVEL SPOORZIJDE

- De spoorzijde is ook een zichtzijde.
Gevelopeningen aan deze zijde zijn verplicht, maar er zijn minder openingen vereist t.o.v. de voorzijde.
- Indien er een tweede entree aan deze zijde komt, dan wordt deze in de gevel geaccentueerd.
- Expeditie of garages worden mee ontworpen in de hoofdmassa. Losstaande garages/opslag op de kavel zijn niet toegestaan.
- Aandacht voor de detaillering.



Afb. 9:
Expeditie/garage integreren in hoofdmassa, geen losse bijgebouwen.



Afb. 10: *De achterzijde dient een representatieve uitstraling te hebben. Dit kan bijvoorbeeld door een 'semi-transparante' gevel.*

ARCHITECTUUR

Kleur- en materiaalgebruik

Zoals hiervoor is aangegeven, wordt er in de basis in kleur- en materiaalgebruik aangesloten op het gebouw van Post NL. De basismaterialen zijn metaal, glas en steen. Deze hebben een materiaal-eigen kleur of passen in een kleurenpalet dat van licht grijs tot antraciet loopt.

In accenten zijn andere materialen en kleuren toegestaan, zolang deze een natuurlijk voorkomen hebben (hout) of qua kleur passen bij het grijs/antraciet kleurenpalet. Deze accenten kunnen de gevel verrijken en/of de entree van het gebouw accentueren.



Afb. 11:

Aansluiten op kleurgebruik Post NL: Een grijs kleurenpalet met als basis metaal, glas en steen. Accenten zijn toegestaan mits deze een natuurlijke uitrusting hebben of passen bij het kleurenpalet.



Afb. 12:

Accenten in materiaal zijn ook toegestaan, zolang deze een natuurlijk voorkomen hebben of passen bij het kleurenpalet.



Afb. 13: *Materialisatie: Voornamelijk metaal, glas en steen, voornamelijk in een antraciet tot (licht) grijs kleurenpalet. Verder een strakke/zakelijke en stedelijke uitstraling.*

KAVELINRICHTING

PARKEREN

Het parkeren vindt plaats achter op de kavel. Voor de voorgevel wordt er niet geparkeerd. Deze zone wordt groen ingericht en biedt ruimte voor een entree voor voetgangers en fietsers. De parkeerplaatsen op het echterterrein worden bij voorkeur door groen omkaderd.

ERFAFSCHEIDING

Aan de voorzijde van het gebouw is in principe geen erfafscheiding toegestaan. Een lage erfafscheiding (max 1m), is toegestaan. De erfafscheiding kan worden vormgegeven door een laag hekwerk of een groene haag. Om eenheid uit te stralen naar de omgeving, wordt voor de overige kavelgrenzen aangestuurd op het gebruik van (soort-)gelijke erfafscheiding zoals deze ook toegepast wordt op de kavel van Post NL. Dit houdt in dat de erfafscheiding vormgegeven wordt met een antraciet, metalen staaformathekwerk (zie afbeelding 14). Het hekwerk ligt op minimaal 3 meter achter de voorgevel. Het hekwerk loopt niet voor de voorgevel/het voorterrein langs.

RECLAME

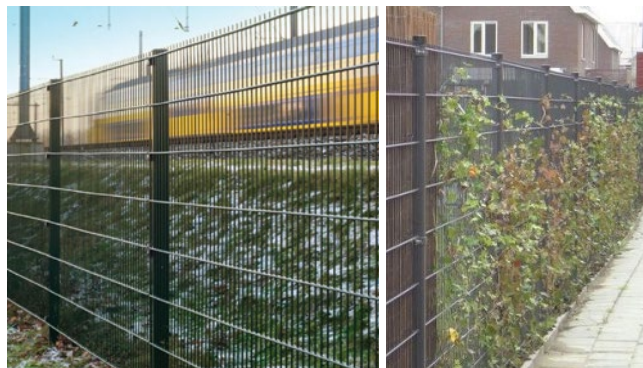
Het is op deze locatie toegestaan de bedrijfsnaam/-logo zichtbaar te maken. Dit kan op twee manieren; in de gevel en met behulp van vlaggenmasten. Wanneer er 'signing' plaatsvindt bij het gebouw, gelden de volgende regels:

- Reclame-uiting zijn in het gevelvlak verwerkt;
- Max. één reclame-uiting per gevel;
- Deze mag niet breder zijn dan 15 % van de gevelbreedte;
- Deze mag niet hoger zijn dan 15% van de gevelhoogte;
- Losse objecten op het dak of haaks op de gevel zijn niet toegestaan.

Naast de signing in de gevel, mogen er ook (maximaal 3) vrijstaande vlaggenmasten geplaatst worden. Deze dienen in het voorterrein geplaatst te worden en geïntegreerd te worden in een totaalontwerp voor de terreininrichting. De vlaggenmasten zijn maximaal 80 % hoog ten opzichte van de bebouwingshoogte. Reclame-uitingen aan de achterzijde van de kavel zijn niet toegestaan.

GROEN

In het kader van de zichtlocatie aan de Joan Muyskenweg is een groene uitstraling gevraagd. Er wordt dan ook aangestuurd op een groene terreininrichting. Met name aan de voorzijde van de kavel, voor de voorgevel en bij een eventuele toegang voor langzaam verkeer, wordt er uitgegaan van een terreininrichting met beplanting. Te denken valt aan kruidenrijke grasvlakken en verharde vlakken die zijn omzoomd met beplanting. Het talud dient ook groen ingericht te worden, verharding is hier niet toegestaan. Het talud draagt bij aan langzame waterinfiltratie en een representatieve uitstraling aan de spoorzijde.



Afb. 14:
Qua hekwerk wordt er aangesloten bij Post NL:
Een zwart/antraciet 'staaformathekwerk'.



Afb. 15+16:
Gevelreclame binnen het gevelvlak



Afb. 17:
Maximaal 3 (losstaande) vlaggenmasten in de voorgevelzone



Afb. 18 a, b, c, d:
Een groene terreininrichting - te denken valt aan
kruidenrijke grasvlakken, struikgewas en hagen rondom
verharde vlakken.



BDP.

Walenburgerweg 74
3033 AG Rotterdam
Tel.nr.: +31 (0) 10 747 00 62

rotterdam@bdp.com
www.bdp.com

STADSONTWERP ■ LANDSCHAPSARCHITECTUUR ■ ARCHITECTUUR